

# Vrijstelling of vermindering OV wegens improductiviteit

*Auteur(s):* Stefaan Van Crombrugge  
*Editie:* 1388 p. 10  
*Publicatiedatum:* 04 juni 2014

*Rechtbank/Hof:* Gent  
*Datum van uitspraak:* 15 oktober 2013  
*Wetboek:* W.I.B. 92  
*Artikel:* 257

## Vrijstelling of vermindering OV wegens improductiviteit

Op aanvraag van de belanghebbende kan kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing worden verleend voor zover het belastbare inkomen ingevolge artikel 15 WIB 1992 kan worden verminderd (art. 257, § 2, 3° WIB 1992). Dat is het geval wanneer een niet gemeubileerd gebouwd onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht. Maar er kan in het Vlaamse Gewest geen kwijtschelding of proportionele vermindering worden verleend indien het onroerend goed langer dan twaalf maanden niet in gebruik is genomen, rekening houdende met het vorige aanslagjaar (art. 257, § 2bis WIB 1992). Daarop bestaan dan weer enkele uitzonderingen.

Deze bepaling moet volgens de bedoeling van de wetgever in die zin worden geïnterpreteerd dat de vrijstelling wegens improductiviteit bepaald bij artikel 257, § 2, 3° WIB 1992 (in combinatie met artikel 15 WIB 1992) maar toegekend kan worden mits de improductiviteit het gevolg is van omstandigheden onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige.

De beslissing van de belastingplichtige om aan zijn onroerend goed werken uit te voeren, is een vrijwillige beslissing en niet iets dat hem is opgedrongen buiten zijn wil om.

Zo het mogelijk is dat de improductiviteit veroorzaakt wordt door het uitblijven van bv. een bouwvergunning en dit uitblijven kan te wijten zijn aan de gemeente en niet aan de belastingplichtige, dan moet de belastingplichtige toch het bestaan van dergelijke omstandigheid bewijzen. Hij moet aantonen dat bv. het moeten indienen van 7 opeenvolgende bouwaanvragen het gevolg was van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil. Het is immers allesbehalve uitgesloten dat het uitblijven van een geldige bouwvergunning bv. het gevolg is van het miskennen van de bouwvoorschriften in het bij de bouwaanvraag ingediende ontwerp.